

Análisis de la desvalorización territorial en el sector del aeropuerto Ernesto Cortissoz “El costo de los barrios ilegales y la falta de planificación”

Analysis of territorial devalorization in the Ernesto Cortissoz airport "The Cost of Illegal Neighborhoods and the Lack of Planning".

DOI: 10.17981/mod.arq.cuc.22.1.2019.03

Artículo. Fecha de Recepción: 02/30/2019. Fecha de Aceptación: 04/15/2019.

Julio De Jesús Alandete Zamora

Universidad de la Costa CUC (Colombia)
Jaz1924@hotmail.com

Para citar este artículo:

Alandete. J. (2019). Análisis de la desvalorización territorial en el sector del aeropuerto Ernesto Cortissoz "El costo de los barrios ilegales y la falta de planificación", *MODULO ARQUITECTURA CUC*, vol. 22, no. 1, pp. 69-82, 2019. DOI: <http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.22.1.2019.03>

Resumen

El municipio de Soledad es un territorio que ha albergado ciudadanos de todos los rincones de Colombia, debido a su ubicación geográfica y la falta de control administrativo de los asentamientos informales. Estudios revelan que una de las causas para la diversidad de los habitantes en Soledad esta "arriagada" en el recrudecimiento de la guerra, la cual a llevado a la generación de invasiones ilegales, muchas ocupadas por campesinos desplazados, y por extensiones equívocas no concebidas con planes parciales. En el caso del sector del aeropuerto Ernesto Cortissoz, esta investigación se orienta a plantear desde la perspectiva urbanística, los costos generados por esa mala prevención de ocupación ilegal de predios y la pérdida de competitividad frente a los municipios aledaños, teniendo un potencial logístico en proyección para llevar a cabo en el sector. En el siguiente artículo se desarrollan los resultados que permiten la realización de gráficos y cartografías con el fin de analizar el planteamiento general del cambio urbanístico y se determina la propuesta del sector, donde se analizan las variantes y plantean valores no solo en pesos si no en competencia, disipada por la falta de estructurar una estrategia de renovación urbana involucrando a la entidad pública y privada. Y finalizando con la explicación estructurada de la forma como se procesara la adquisición y análisis de la información tanto cartográfica, predial y socio económica.

Palabras clave: Desvalorización territorial; barrios ilegales; planificación.

Abstract

The municipality of Soledad is a territory that has hosted citizens from all corners of Colombia, due to its geographical location and lack of administrative control of informal settlements. Studies reveal that one of the causes for the diversity of the inhabitants in solitude is "arriagada" in the intensification of the war, which has led to the generation of illegal invasions, many occupied by displaced peasants, and by mistaken extensions not conceived with partial plans. In the case of the Ernesto Cortissoz airport sector, this research is oriented to raise from an urban perspective, the costs generated by this bad prevention of illegal occupation of land and the loss of competitiveness in front of neighboring municipalities, having a logistical potential in projection to carry out in the sector. In the following article the results are developed that allow the realization of graphs and cartographies with the purpose of analyzing the general approach of the urbanistic change and the proposal of the sector is determined, where the variants are analyzed and they propose values not only in pesos but in competition, dissipated by the lack of structuring a strategy of urban renovation involving the public and private entity. And ending with a structured explanation of how the acquisition and analysis of cartographic, real estate and socioeconomic information will be processed.

Keywords: Territorial devaluation; illegal neighbourhoods; planning.

INTRODUCCIÓN

Antecedentes de los asentamientos ilegales en Colombia

El caso colombiano es variable, debido a que hoy en día existen muchos tipos de barrios no reconocidos por los entes territoriales, los cuales se podrían clasificar en el tipo de asentamiento, el suelo ocupado las causas de las invasiones a terrenos de propiedad privada y la tipología del habitante invasor. Todo esto genera una problemática para las administraciones locales en cuanto a suplir las necesidades de desigualdad social y la falta de equipamientos que mitiguen la problemática de la desorbitada trama urbana de los territorios con este padecimiento.

Un caso puntual es el sector comprendido en la zona norte limítrofe del aeropuerto Ernesto Cortissoz, en el municipio de Soledad entre las arterias viales de la avenida murillo y la autopista Boyacá el cual presenta un sub desarrollo urbano, debido al descontrolado asentamiento en áreas cercanas a este sector, la administración local se ha visto comprimida en resolver temas de seguridad, inversión pública, implementación de programas sociales y en la necesidad de construir una ciudad más compacta en donde el ciudadano cuente con los servicios a la mano sin tener forma de hacer recorridos extensos en el territorio.

Frente a las diversas problemáticas expuestas y evidenciables, existe una de interés para esta investigación y resulta de la disyuntiva de: ¿Cuánto

es el costo para la administración local el no estar desarrollando una renovación urbana ambiciosa, que mejore la calidad de vida de sus habitantes, atraiga la clase alta al sector y genere una tributación que impulse la captación de recursos al municipio?

VISIÓN DE UNA RENOVACIÓN URBANA PLANIFICADA

La aproximación teórica para esta investigación está basada en la crítica de diferentes urbanistas, que plantean una visión de ciudad competitiva con territorios sin desarrollar o donde no se aprovecha el potencial que poseen, expuesto al retraso y la pobreza; es por eso la vital importancia de tener los conceptos de **ciudad compacta** despejados, la cual se define como

... aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta compacidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios, propicia el encuentro de actividades y permite el desarrollo de la vida en comunidad.

También es necesario manejar las tipologías de tramas urbanas y planos, tener claro el tema de la plusvalía y el mismo término de renovación urbana con multiplicidad de usos. Estos datos puntuales se verán cotejados con la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T. en el municipio de Soledad, comprendiendo las normativas vigentes en el sector, aplicando así:

Artículo 14. Tratamiento especial de renovación urbana. El Tratamiento de Renovación Urbana se aplica sobre aquellas áreas del municipio caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionalidades en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto grado de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo a la inversión (Alcaldía municipal de Soledad, 2001).

Comprende, igualmente, aquellas acciones destinadas a recuperar espacios con valores urbanísticos y paisajísticos para el municipio; y se hace necesario manejar el concepto teórico de Clark (2005), al plantear la gentrificación como la reestructuración espacial del área urbana mediante la inyección de capital fijo en el mercado inmobiliario y de infraestructura, orientado al remplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización del suelo, todo esto con el fin de proyectar la investigación al punto de la motivación inversionista en el sector.

Partiendo del tema de renovación urbana como eje generador de centralidad económica en el tramo aledaño al aeropuerto y de esta forma transformar en forma positiva las ocupaciones muy importantes tener en cuenta el punto de vista tocado por el autor del libro **Volver al Centro** (Rojas, 2004).

Las transformaciones sufridas por los segmentos modernos de las economías urbanas de la región, sometidos a intensa competencia internacional como resultado del proceso de globalización, han favorecido el abandono de las antiguas instalaciones productivas y oficinas, tanto por el cierre de empresas como por la necesidad de modernizar los procesos productivos con miras a mejorar su eficacia y competitividad.

Estos procesos dejan abandonadas o subutilizadas instalaciones, edificios y tierras centrales. La existencia de estos activos centrales abandonados o subutilizados hace posible una segunda forma de crecimiento a través del redesarrollo de áreas ya urbanizadas que han perdido funcionalidad o se encuentran deterioradas y la saturación de áreas vacías o bolsas de terreno enquistadas en medio del área urbana consolidada (p. 18).

Si bien, el autor hace referencia a un área central o el llamado centro, tomamos como punto central la adecuación de ciertos espacios que manejan un potencial económico y logístico y así apostar a un dinamismo que impulse la inversión o captación de capital para las administraciones locales y metropolitanas.

METODOLÓGICA

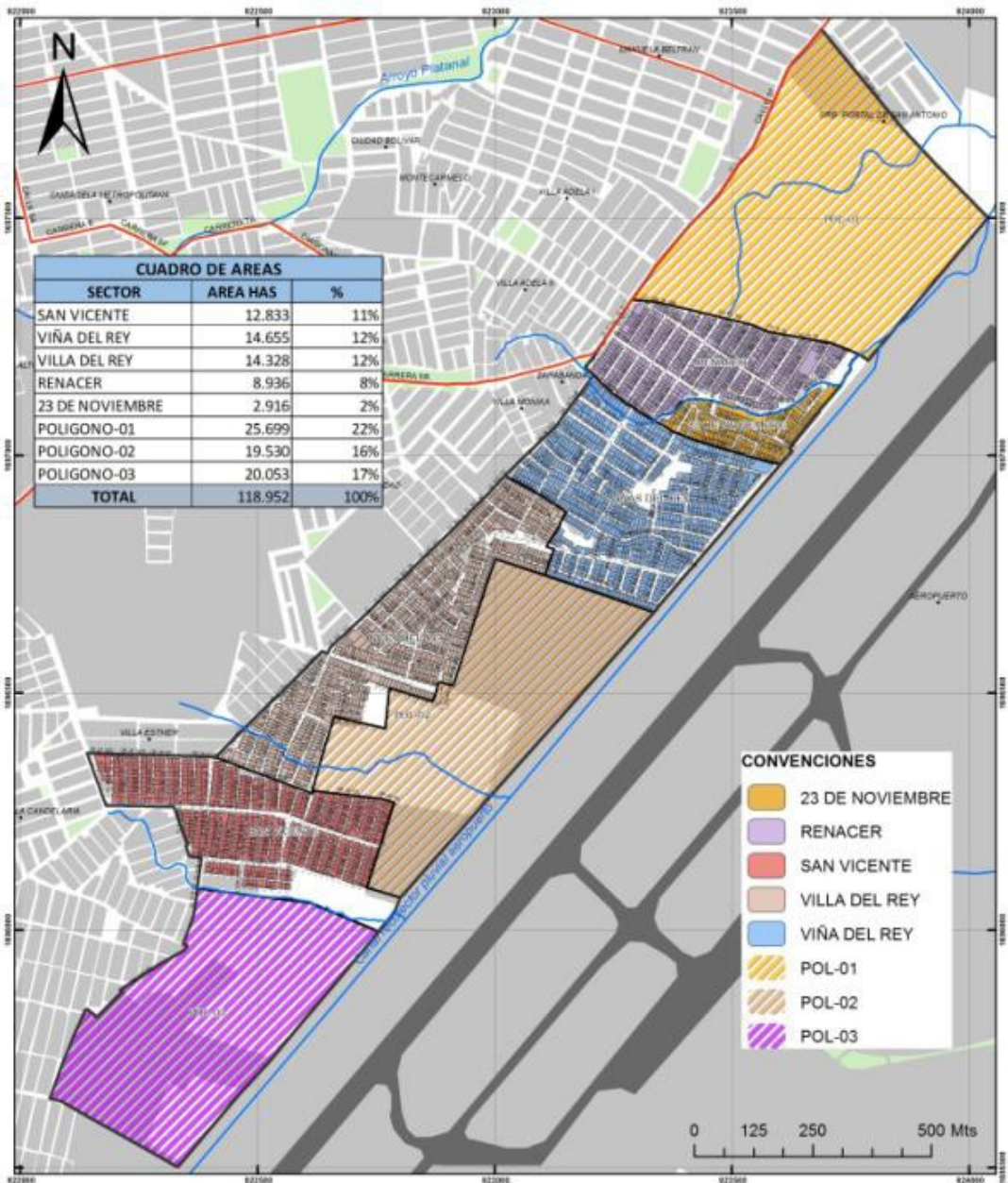
Se definen dos líneas de acción metodológica.

Análisis

Se apuntó a un análisis cualitativo donde se analizaron los datos disponibles en tributación, en lo referido a la proyección de tratamientos urbanos, mediante superposición y comparación, con el fin de obtener esquemas de planimetrías y costos en el sector de estudio. Y luego se analiza el problema del crecimiento en extensión al área de estudio en nivel zonal.

El sector comprendido a trabajar está ubicado en la parte sur del municipio de Soledad, también hace parte del área metropolitana con las determi-

Figura 1. Radios de acción de barrios y vacíos urbanos.
Fuente: Alandete (2019).



nantes de esta en las riveras del aeropuerto, por lo que se convierte en un punto de atracción para el área metropolitana de barranquilla, quienes ven con preocupación los asentamientos desbordados en el área que lo bordea.

La zona está comprendida por nueve barrios de asentamiento no legalizados los cuales son: 1) Renacer, 2) 23 de Noviembre, 3) Viñas del rey, 4) San Vicente, 5) Villa Jerusalén, 6) La Candelaria, 7) Villa Esther, 8) Villa del rey y 9) Altos de Jesús (Figura 1), que para complemento de la problemática tiene altos índices de inseguridad, por lo que resulta atractivo para los invasores por la falta de intervención de la fuerza pública y se proyecta el aumento de los asentamientos ilegales en los próximos años, también se hace necesario mencionar que para la administración existe un desafortunado gasto público, porque como toda comunidad necesita servicios públicos, los cuales son adquiridos de forma fraudulenta y es la alcaldía municipal de Soledad quien supe con el pago de la energía comunitaria demanda o también del sistema de agua potable y alcantarillado es asumido por la administración en tema de capital, soportado con recursos de regalías locales y viendo como se hace improductivo este territorio, cual se le podría alcanzar un nuevo estatus auto sostenible y generador de recurso al municipio.

Diseño metodológico

El desarrollo de la investigación se produjo en varias etapas:

Figura 2. Área general de estudio.
Fuente: Alandete (2019).

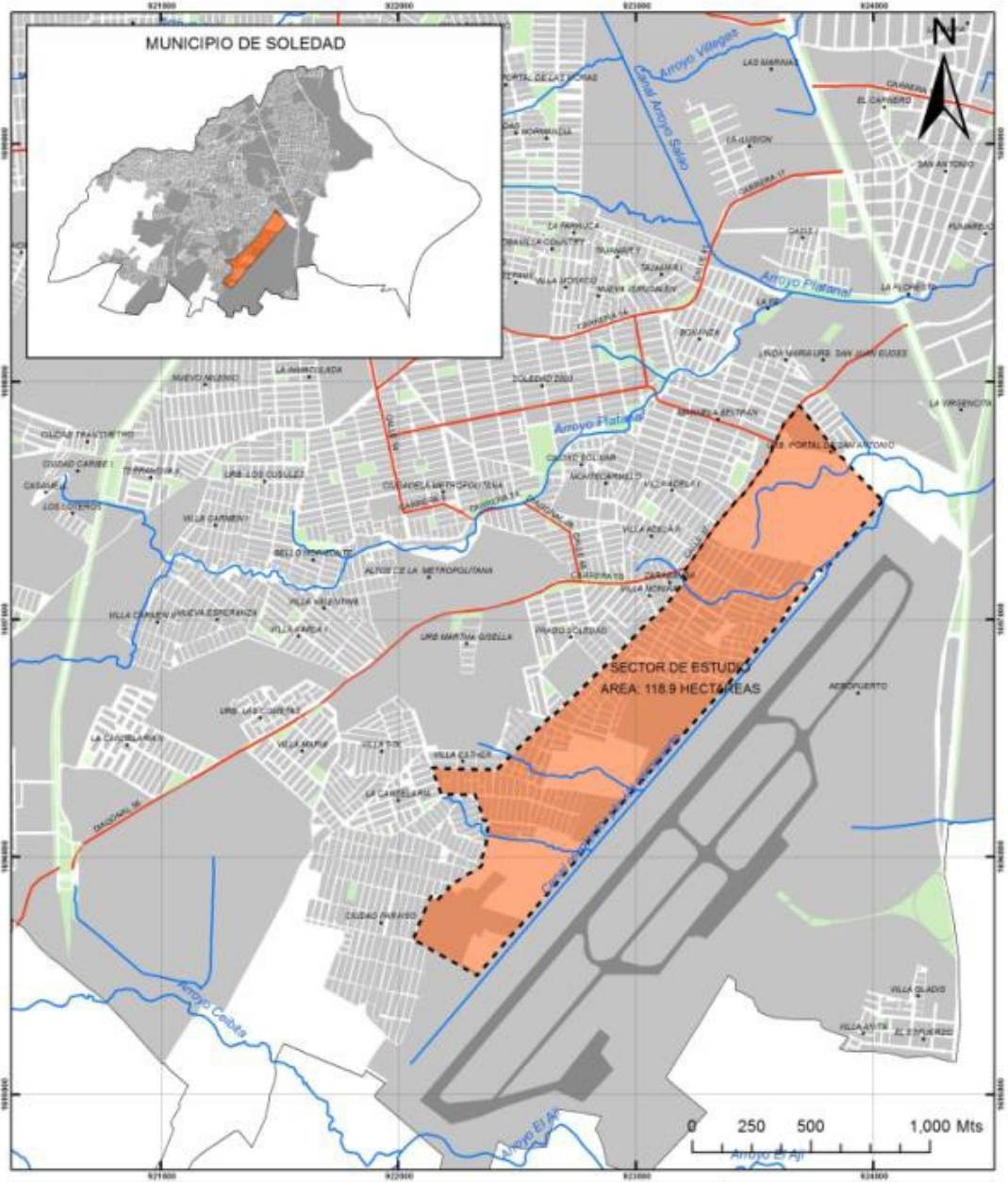
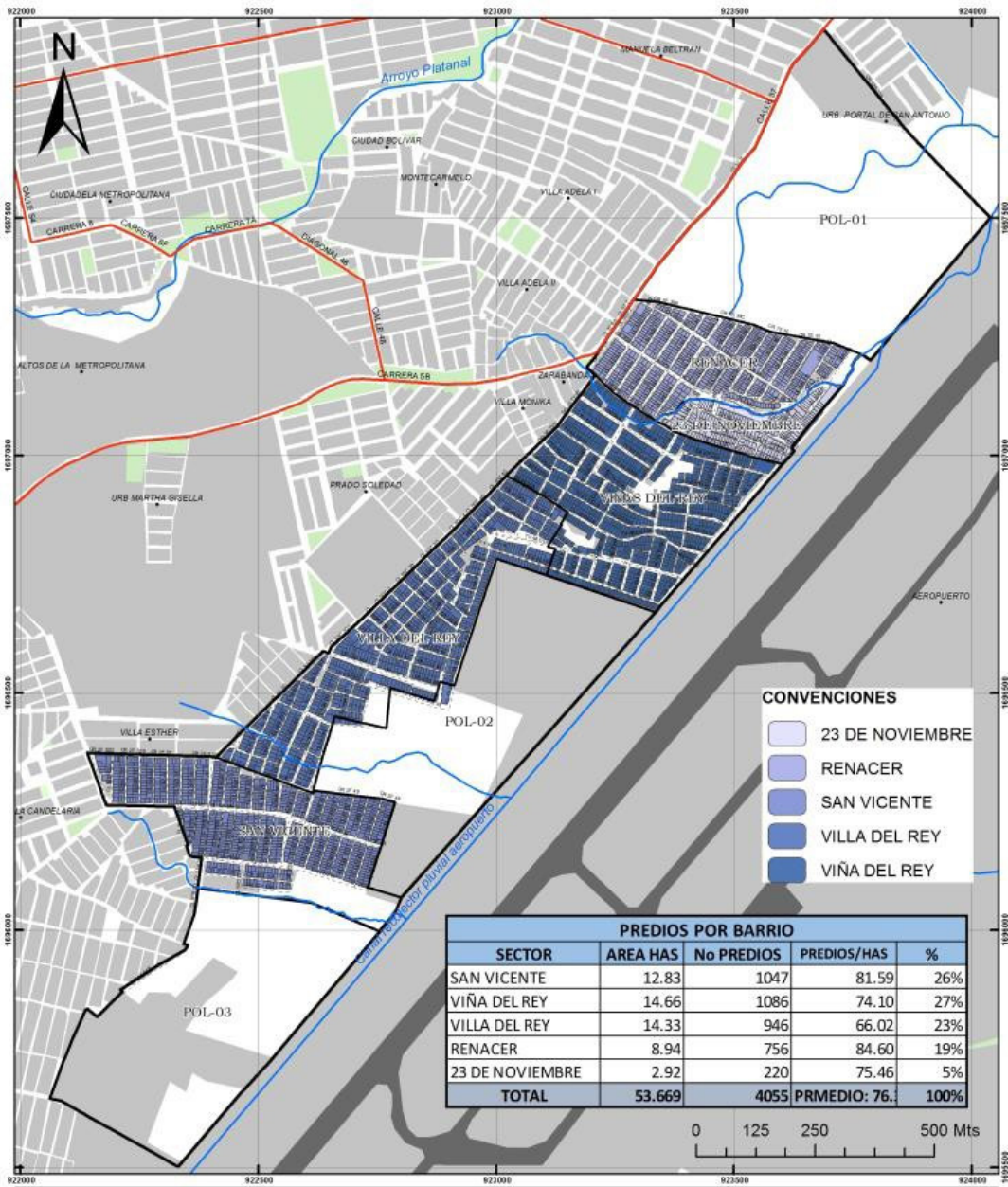


Figura 3. Cartografía de predios de los barrios.
Fuente: Planeación e infraestructura (2017).

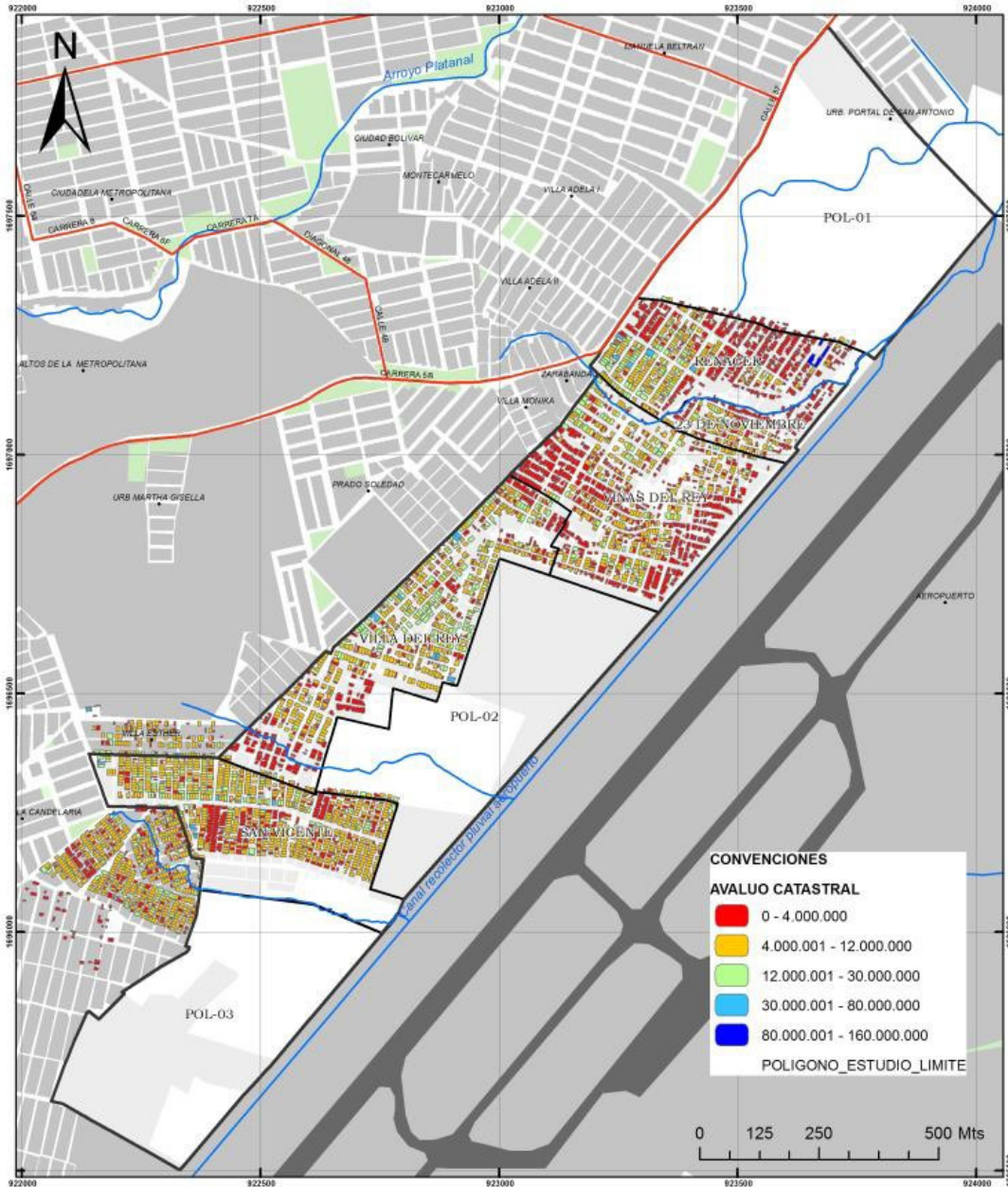


“EL COSTO DE LOS BARRIOS ILEGALES Y LA FALTA DE PLANIFICACIÓN”

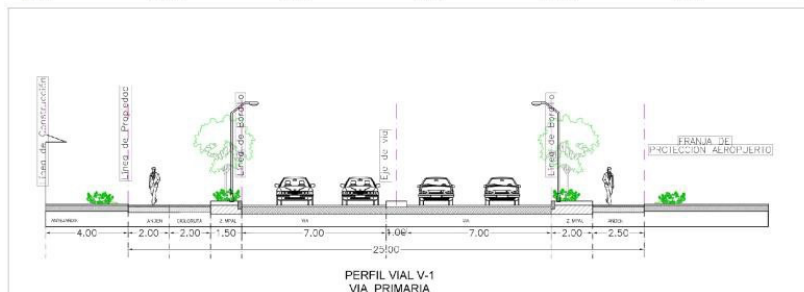
Inicialmente se parte del municipio de Soledad, Atlántico, donde se revisa la información cartográfica del municipio y los radios de acción de los barrios informales, se reconocieron las características por las cuales son catalogados como barrios informales. Por medio de la cartografía se determina el área de análisis, se cruza con las directrices del P.O.T. del municipio con el fin de generar un concepto general de las ocupaciones en cuanto a áreas residenciales, industriales, comerciales y la densificación del sector, logrando la proyección urbanística del área de estudio. La influencia del análisis de la parte cartográfica se manejó con el programa ArcGIS (Figura 2), el cual permite cruzar la información entre los predios y cuantificación de área, también se manipulo el programa de AutoCad, este último permite realizar la proyección general de la propuesta de renovación urbana.

En la segunda etapa mediante la información tributaria de los sectores de donde se obtiene la base de tributación del municipio y el avalúo catastral de las mejoras en los barrios (Figura 3), se investigaron los montos aportados por la administración en el plan de inversión dela administración y mediante el programa Excel se accede a cruzar los datos y la realización de fórmulas que arrojen los valores de cotos. Luego se caracterizó la actual población y se realizó una proyección en porcentaje de la ocupación de los diferentes habitantes y su nivel socio económico (Figura 4), con lo cual se realizo un estimado de la contribución tributaria en áreas residenciales de diferentes estratos, luego se generara una tabla con la información cartográfica de las hectáreas en los diferentes usos, como base para la proyección de la inversión general.

Figura 4. Cartografía de avalúo catastral en los barrios.
Fuente: Planeación e infraestructura (2017).



ANÁLISIS DE LA DESVALORIZACIÓN TERRITORIAL EN EL SECTOR DEL AEROPUERTO ERNESTO CORTISOZ



Por ultimo partiendo de la plusvalía generada por la renovación urbana en el lugar, se lleva al punto esencial de la investigación, donde la proyección del valor en retorno de lo invertido por la administración, se analiza con los potenciales económicos y los puntos de competitividad que podrían o no arrojar la proyección de una renovación urbana en el sector aledaño al aeropuerto Ernesto cortissoz.

La metodología implementada se llevó a cabo desarrollando como principal inicio un esquema de la propuesta urbana del sector, donde se plantearon diferentes usos, los cuales fueron establecidos por los criterios de la norma según el P.O.T. vigente. De esta manera fue posible la adquisición de una propuesta concurrente, capaz de responder a la problemática expuesta y a lo planteado inicialmente.

Figura 6. Cartografía de los predios afectados y la franja de protección.
Fuente: Alandete (2019).

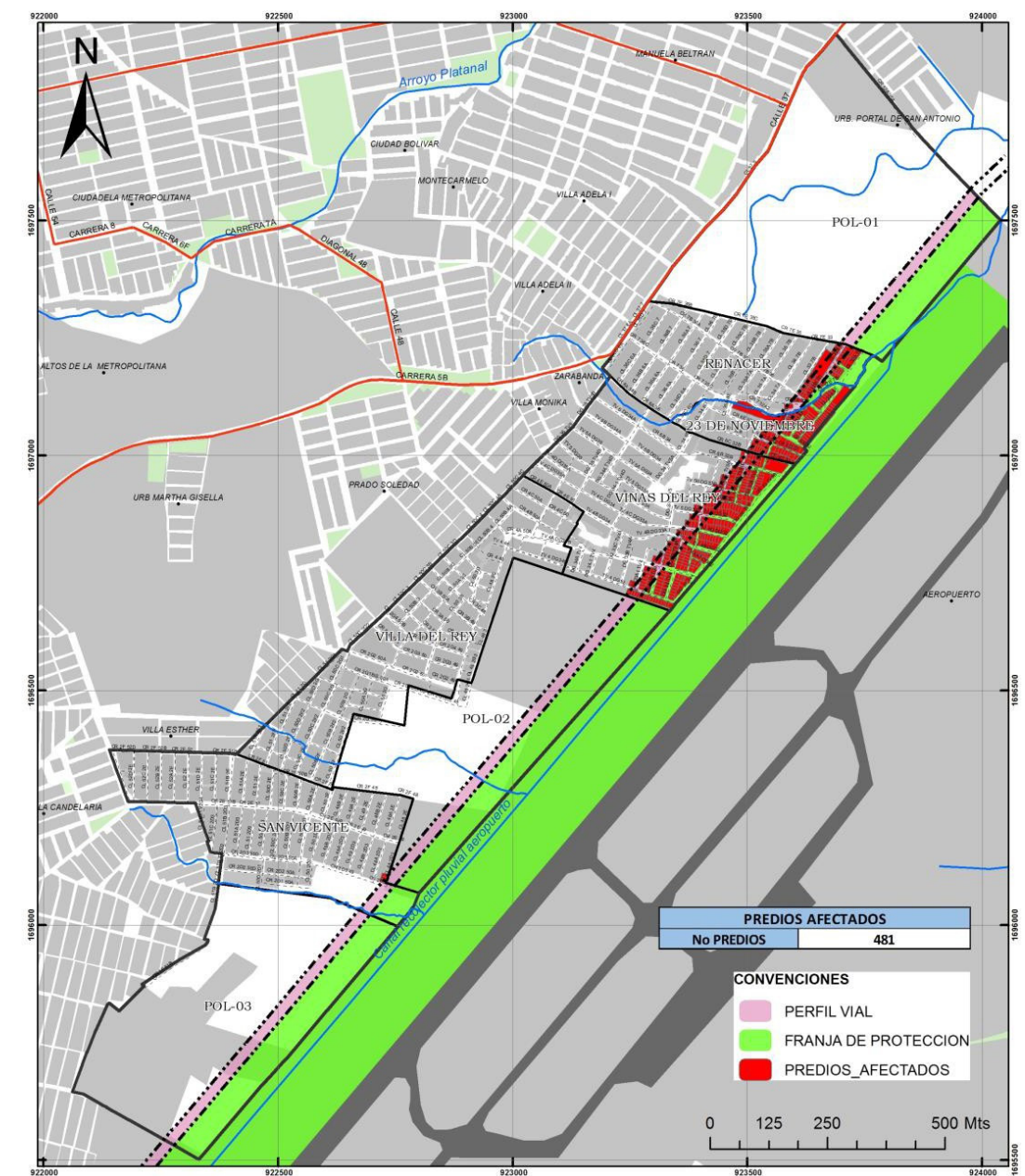
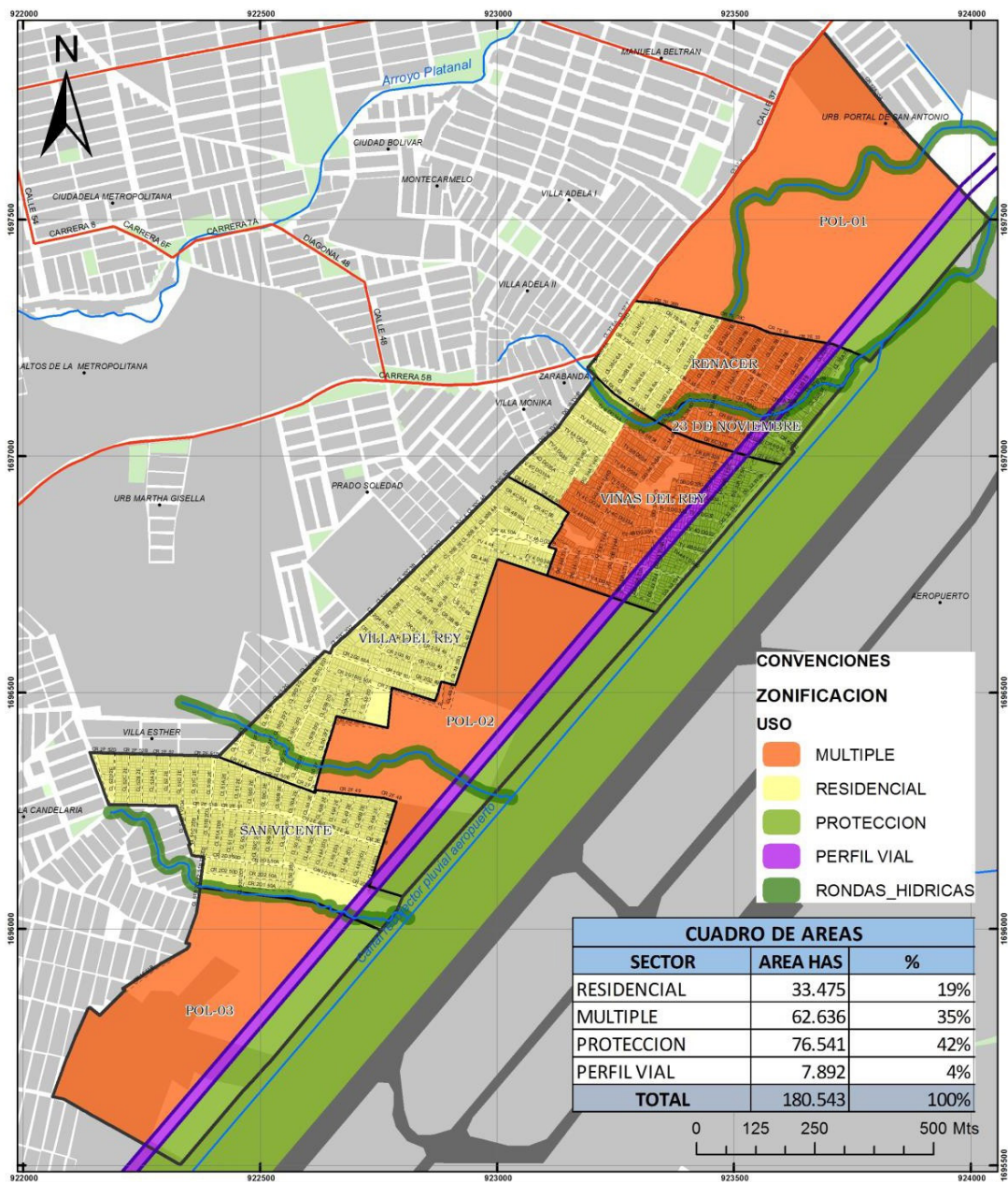


Figura 7. Cartografía Planteamiento General Urbanístico.
Fuente: Alandete (2019).



“EL COSTO DE LOS BARRIOS ILEGALES Y LA FALTA DE PLANIFICACIÓN”

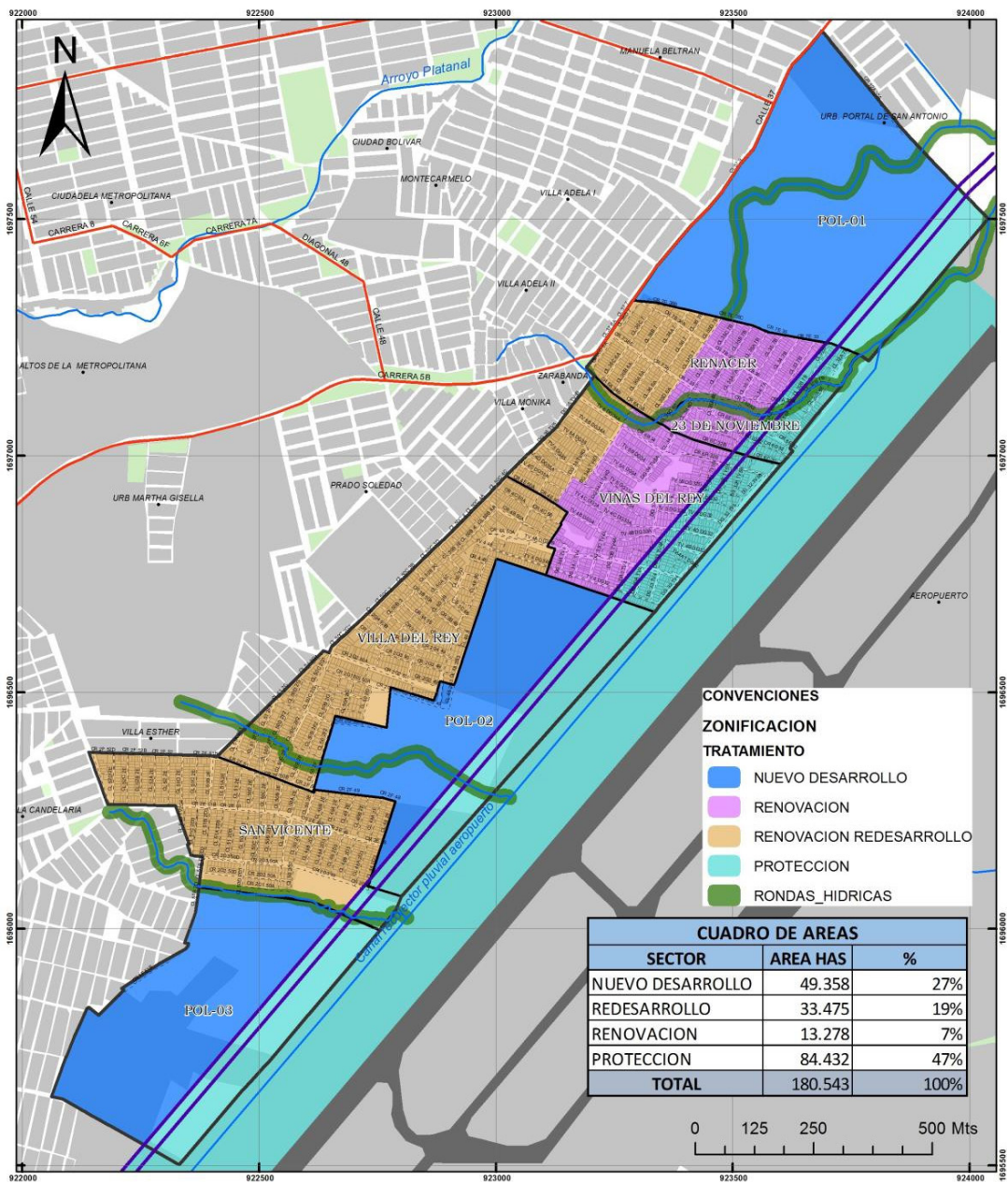
Se estableció la zona de amortiguación determinada como zona de protección, el trazado del perfil y los predios afectados para cumplimiento del retiro de la franja de protección (Figura 6). Esto permite entrar de fondo al planteamiento urbanístico general, después de haber determinado el trazado del perfil y franja de protección. El arrojó de los predios afectados nos permite tener el área real de los barrios Renacer, 23 de noviembre y Viñas del Rey.

Siguiendo con las derivaciones de las etapas del artículo, se procede a plasmar el esquema del planteamiento urbanístico general (Figura 7), el cual nos acerca a los tratamientos urbanísticos para culminar con el análisis de costo/beneficios de una renovación urbana en el sector. Y de esta forma se logra zonificar los diferentes usos que potenciarían el sector y generarían o no una plusvalía, y despejar la incógnita de los tratamientos urbanísticos, fundamental para cruzar la información de los avalúos catastrales actuales y los propuestos.

Continuando con la configuración cartográfica del sector en análisis, se anexa el resultado de los diferentes tratamientos por zonas con el que se determinara la plusvalía generada en el sector. Para finalmente determinar los tratamientos urbanísticos (Figura 8) que trajo consigo el análisis de las tablas de plusvalía y contribución predio futura.

El efecto plusvalía liquidado en el municipio varía según el uso de lo proyectado y el sector de influencia, pero como método de estudio se manejó para las siguientes tablas: Área residencial un 45 %, Área Múltiple 55 %. Y un porcentaje general establecido en el estatuto urbano.

Figura 8. Cartografía tratamientos Urbanístico.
Fuente: Alandete (2019).



Partiendo del hecho de encontrarse el área de estudio actualmente fuera del límite urbano, es decir, hace parte de suelo de expansión, como se logró establecer en el plano de límite urbano del P.O.T. vigente. Los impuestos aportados por los habitantes corresponden a la mejora o construcción de la vivienda y no es un impuesto unificado de inmueble en predio urbano, por el contrario, se ubican en barrios informales del área de estudio y en total alcanzan un área de 53,669 has (habitantes). Según información de la oficina de impuesto de Soledad la tributación de este sector no supera el 20 % de

contribuyentes, en general se factura un costo de \$ 67.000 pesos y la variación está en el avalúo de la construcción (Tabla 1).

Por otra parte, los predios objetos de las invasiones y en el área de estudio se les está liquidando un impuesto rural a los titulares de la propiedad, información expresada por la oficina de impuesto de municipio (Tabla 2).

Para finalizar se desarrolló la tabla del efecto plusvalía en los polígonos que confirman los barrios Renacer, Viñas del Rey y 23 de noviembre, equivalentes al 22,28 % del área total de estudio (Tabla 3).

TABLA 1

CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL APORTES DE IMPUESTO PREDIAL GENERAL

Tipo de inmueble	Puntaje	Área de construcción m ²	Área de terreno m ²	Avaluó	Impuesto
Mejora residencial	5,5	72	0	\$ 12.200.000	\$ 67.100
Predio rural	2	0	100	\$ 13.000.000	\$ 26.000
Predio urbano	6,5	52	72	\$ 32.000.000	\$ 208.000

Fuente: Autor.

TABLA 2

CÁLCULO DE PROYECCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL ÁREA DE ESTUDIO

Aportes de impuesto predial corte 2017						
Tipo de inmueble	% de contribuyentes	N° de inmuebles	Avaluó	Áreas has	Impuesto	Total de contribución
Mejora residencial	20	4550	12.200.000	53,669	\$ 67.100	\$ 61.061.000
Predio rural	57	3	\$ 8.486.790.000	65,283	\$ 26.000	\$ 50.920.740

Fuente: Autor.

TABLA 3
CACULO DE EFECTO PLUSVALÍA EN EL 22,28% DEL ÁREA DE ESTUDIO

Calculo del efecto plusvalía					
Usos	% de contribuyentes	Avaluó rural en m²	Áreas m²	Plusvalía	Total del efecto plusvalía
Residenciales	100	\$ 130.000	68470,00	\$ 188.500	\$ 12.906.595.000
Múltiples	100	\$ 130.000	122910,00	\$ 201.500	\$ 24.766.365.000

Fuente: Autor.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

El principal logro de este artículo se basa en los lineamientos para determinar la afectación de no planificar el territorio con las diferentes determinantes urbanísticas. Se pretende plasmar de forma lógica los datos y esquemas, que permitan un análisis de los costos-beneficios en la intervención de las condiciones en los barrios subnormales, utilizando herramientas y teorías para tal fin, en el desarrollo actual de las ciudades modernas. En procura de determinar los avances en el desarrollo de suelos poco explotados y así lograr los primeros pasos en orientar las principales decisiones estratégicas que mejoren la trama urbana en estos sectores.

En la manera de avanzar en el análisis de los resultados, se aprecia como se puede potenciar los servicios complementarios del aeropuerto mediante la generación de nuevo usos; pasar de suelos netamente residenciales a un porcentaje de suelos múltiples, donde se proyecte el tema de hotelería, logístico, etcétera y de esta forma motivar el interés de la inversión de recursos del ente privado.

En cuanto al área de estudio no desarrollada y por el contrario funciona como área de cesión o de amortiguamiento para la huella de ruido, cabe resaltar como la zona contribuiría a reducir el tema del déficit de espacio público por habitante en el municipio, en contraste, actualmente es la zona de estudio no se presentan grandes extensiones de espacio público y se evalúa en las cartografías de las determinantes actuales es una extensiva conurbación urbana.

Nuestros resultados sugieren para mejor aprovechamiento del suelo residencial la necesidad del desarrollo del suelo en altura, permitiendo mejorar el déficit de vivienda del sector y una mejor contribución tributaria, partiendo del planteamiento de ajustar las determinantes de ser vecino del puerto aéreo y por tanto para la valorización de las construcciones actuales. la mayoría con un solo nivel de altura.

En el artículo existe una hipótesis quizás aún más relevante y es el tema del impacto real generado por una transformación del sector de estudio con los lineamientos resultantes de la investigación, pero se es consciente de que amerita una posterior investigación y a mayor escala en la cual se pueda verificar

su aprobación o retroceso en el tema de ebullición económica. Los moradores de los barrios en el sector de estudio implican según los resultados una carga para la administración debido a la poca contribución tributaria, pero de igual manera el municipio asume los costos de dotaciones en servicios públicos y complementarios, pero no ve el retorno de las inversiones destinadas en las que se destacan los mejoramiento de vivienda en el sector, entre otros. También se sustenta como al incluir el sector de estudio al perímetro urbano con usos determinados y áreas de reserva ambiental, se generaría un hipotético campo de tributación mucho mayor y ventajas en la competitividad del sector.

CONCLUSIONES

Como resultado de la investigación presentada en este artículo, es posible concluir que en el municipio de Soledad es fundamental presentar y ejecutar las renovaciones urbanas en predios invadidos ilegalmente y que no han sido estructurados mediante las normas urbanísticas, lo que refleja la tendencia mundial que es posible mejorar la tributación en sectores de potencial residencial, logístico e industrial.

Se concluye también que actualmente la falta de contribución tributarias es por el fallo de organización y mejoramiento integral en los sectores de los barrios ilegales, presentar soluciones de usos variantes que reactiven áreas de desvalorización territorial, dando una luz a los vacíos de normatividad que tiene el POT vigente para enfrentar estas anomalías y como se viene trabajando en diferentes

países con el que mejoran el déficit de habitabilidad y área de espacio público por habitante con un desarrollo planificado.

El municipio y las administraciones gubernamentales, son los principales responsables del impulso de este tipo de proyectos; No obstante, el apoyo del capital privado es fundamental para que predios que tienen un potencial económico y logístico sean explotados de la mejor forma. Conjugando las características proporcionadas por la cercanía de un puerto aéreo, un puerto terrestre como la terminal de transportes y la central de abastos que tiene una escala de área metropolitana.

REFERENCIAS

- Aeronáutica Civil. (2016). *Estándares de ruido*. [RAC 36]. DO: 49478.
- Alcaldía Municipal de Soledad. (2001). *Plan de Ordenamiento Territorial Soledad Atlántico 2001-2009*. Recuperado de http://cdim.esap.edu.co/BancoConocimiento/S/soledad_-_atlantico_-_pot_-_2001_-_2009/soledad_-_atlantico_-_pot_-_2001_-_2009.asp
- Alcaldía Municipal de Soledad. Planeación e Infraestructura Física. (2017). *Cartografía Sector Aeropuerto de Soledad*. Soledad: Alcaldía Municipal.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification -a political challenge. In R. Atkinson and G. Bridge (Eds.). *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. Routledge: Oxford.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro*. Washington: IDB Bookstore.